

米国グリーンベルトホームズにおける居住環境の運営形態とその変化 ハウジングコウオペラティブにおける法人と居住者間の権利関係調整手法に関する事例分析

日本建築学会計画系論文集/No.619/ pp.1-7/ 2007年9月

正会員 森 田 芳 朗 君

本論文は、米国の住宅共同組合法人（コウオプ）グリーンベルトホームズで採られた、所有権が組合法人に一体的に帰属する住宅の共同所有関係に着目し、この関係構成の中での増築・改修等の居住環境の運営の特性を把握しようとしたケーススタディである。本論文では、我が国でも一般的な区分所有による二元的構成の共同所有関係との対比において最も差異が生ずる領域と考えられる、居住者の個別の住ニーズに起因する住環境の改善行為に注目し、これを規律する組合法人の運営体制及び運営規則のあり方について特徴的な様態を抽出している。本例分析のみで直ちに新たな政策手段の開発・提案に至るとは必ずしも言い難いが、本論文で示された成果は、区分所有法による管理組合法人の仕組みの戸建住宅団地における導入等、住宅に関する共同所有形態の多様化が進んでいる状況下において、今後複合的に取り組まれるべき課題群の一つの起点として価値の高い知見を産み出しているといえる。さらに今後の発展性も期待できる。